

Ruimtelijke motivering
Buitengebied Holten, Kwintenweg 8-10

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Buitengebied Holten, Kwintenweg 8-10

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Buitengebied Holten, Kwintenweg 8-10
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO: NL.IMRO.1742.TAMB2025002-0301



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	10
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE.....	11
HOOFDSTUK 4	LANDSCAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	13
4.1	ALGEMEEN	13
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	13
4.3	LANDSCAPPELIJKE WAARDEN	14
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADER	16
5.1	RIJKSBELEID	16
5.2	PROVINCIAAL BELEID	17
5.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	31
6.1	ALGEMEEN	31
6.2	SITUATIE IN EN BIJ HET PLANGEBIED	31
6.3	CONCLUSIE	32
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	33
7.1	VIGEREND BELEID.....	33
7.2	WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED.....	34
7.4	CONCLUSIE	34
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU	35
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	35
8.2	BODEMKWALITEIT.....	38
8.3	LUCHTKWALITEIT	39
8.4	GEUR	40
8.5	TRILLINGHINDER	40
8.6	GEZONDHEID	41
8.7	SPUITZONES GEWASBESCHERMING	41
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	43
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	43
9.2	SOORTENBESCHERMING	44
9.3	CONCLUSIE	44
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	46
10.1	WETTELIJK KADER	46

10.2	ARCHEOLOGIE	46
10.3	CULTUURHISTORIE	46
10.4	CONCLUSIE	46
HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING		47
11.1	ALGEMEEN	47
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	47
11.3	CONCLUSIE	47
HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID		48
12.1	ALGEMEEN	48
12.2	KOSTENVERHAAL	48
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	48
HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		49
13.1	PARTICIPATIE	49
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	49
13.3	ZIENSWIJZEN.....	49
HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING.....		50
14.1	INLEIDING.....	50
14.2	OPZET VAN DE REGELS	50
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING		53
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	53
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPLAN	53
BIJLAGE 3	WATERTOETS.....	53
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 5	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE	53
BIJLAGE 6	QUICKSCAN ECOLOGIE	53
BIJLAGE 7	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK DIVERSE SOORTEN	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ter plaatse van de Kwintenweg 8 en 10, is een gemengd veehouderijbedrijf aanwezig. Het bedrijf bestaat uit een melkveetak en een vleesvarkenstak. De aanwezige bebouwing bestaat uit 2 bedrijfswoningen, een werktuigenloods, een varkensschuur, melkvee- en jongveestellingen en opslagruimten. Vanwege een bedrijfseconomisch onvoldoende aanwezig perspectief is de ondernemer voornemens om de activiteiten behorende bij de veehouderij te beëindigen.

De ondernemer neemt deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV). Na beëindiging van de veehouderij heeft de vrijgekomen agrarische bebouwing geen agrarische vervolgfunctie meer. Het plan is daarom opgevat om de bestaande bedrijfswoningen te behouden en de overige opstallen te slopen. In totaal wordt er voor 4.209 m² aan stallen en loodsën gesloopt. De bedrijfswoning aan de Kwintenweg 8 kent in de huidige situatie een inwoonsituatie. Het voornemen is om deze inwoonsituatie om te zetten naar twee zelfstandige woningen. Daarnaast is het de wens om op het erf, ter compensatie van de sloop van de opstallen, een woning terug te bouwen tussen de twee bestaande bedrijfswoning in.

De bijbehorende gronden blijven in eigendom en de bedrijfsactiviteit zal worden omgezet naar akkerbouw. De bedoeling is gras-, mais- en graangewassen te verbouwen en te verwerken tot zogenaamde mengbalen. Dit product dient als veevoeder voor o.a. melkvee, vleesvee, varkens en schapen. Voor deze activiteiten is het de wens om de mestlo en de sleuflo's te behouden. Daarnaast is het de bedoeling om op het erf een nieuwe loods te bouwen van 1.500 m² ten behoeve van verwerking en opslag van gewasooosten en stalling van machines en materiaal.

Concreet bestaat het voornemen uit de volgende onderdelen:

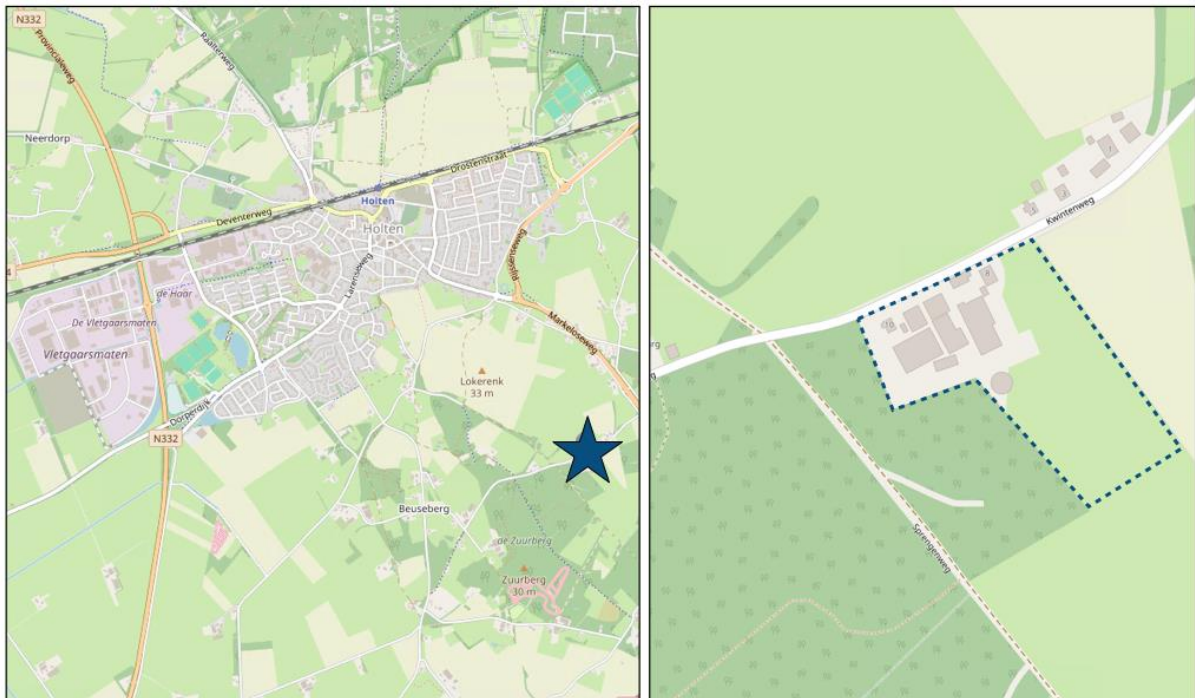
1. De vergunde bedrijfswoning met inwoning aan de Kwintenweg 8 omzetten naar twee woningen aaneen;
2. Een woning toevoegen op basis van de rood van rood regeling;
3. Een werktuigenloods realiseren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, met een maximale oppervlakte van 1.500 m², waarbij de bestaande mestlo behouden blijft;
4. De werktuigenloods voorzien van een passende bedrijfsfunctie;
5. Het restant slooppeters registreren via de regeling slooppeter registratie;
6. Het gehele perceel voorzien van een adequate landschappelijke inpassing;

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd op basis van het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'. Het voornemen is op basis van het geldende omgevingsplan Rijssen-Holten niet mogelijk. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Kwintenweg te Holten, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Holten en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is indicatief aangeduid met de blauwe ster en blauwe contour.





Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Holten en de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

1.3.1.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is getreden op 1 januari 2024. Ter plaatse van het plangebied vormen de volgende plannen gezamenlijk het omgevingsplan van rechtswege:

- Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten;
- Chw Veegplan omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten;

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het “Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten” van belang. Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. De gronden binnen het plangebied raken de volgende functielagen:

- ‘Agrarisch landschap – gemengde functies’;
- ‘Agrarisch bedrijf Kwintenweg 8 en 10 in Holten’
- ‘Landschap Beuseberg, Zuurborg en Borkeld’ (deelgebied 7);

Daarnaast zijn de volgende zoneringen van belang:

- Archeologische verwachtingswaarde;
- Parkeernormen;
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming;
- Zonering geurgehinderden – buitengebied;
- Zonering risicobronnen in de vorm van opslagtanks.

1.3.1.2 Beschrijving relevante functielagen

In dit geval is met name de hoofdfunctie ‘Agrarisch bedrijf Kwintenweg 8 en 10 in Holten’ van belang. Deze wordt hieronder nader beschreven. De overige functies en zoneringen zijn voor de duiding van het planologisch regime minder van belang.

Basisfunctielagen

De basisfunctielaag ‘Agrarisch bedrijf Kwintenweg 8 en 10 in Holten’ geldt ter plaatse van de gronden van de veehouderij. Op deze locatie is het toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken voor één intensief agrarisch bedrijf met daarbij behorende bedrijfsgebouwen voor dierplaatsen, overige agrarische bedrijfsgebouwen, kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen en opslag ten dienste van de agrarische bedrijfsfunctie en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met de bijbehorende voorzieningen. Specifiek voor deze locatie geldt dat er twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Op basis van de geldende regels is het ter plaatse van het plangebied niet toegestaan om de beoogde ontwikkelingen zoals beschreven in de aanleiding mogelijk te maken, waardoor een herziening van het omgevingsplan noodzakelijk is.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

De locatie is gelegen aan de Kwintenweg 8 en 10 te Holten, in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Het plangebied ligt op circa 1,7 kilometer ten zuidoosten van het dorp Holten. De provinciale weg N350 tussen Holten en Markelo bevindt op circa 400 meter ten oosten van het plangebied. Op circa 500 meter ten zuiden loopt de Rijksweg A1. De locatie is gelegen op de overgang van het bosrijke gebied (Zuurberg) aan de zuidzijde en de enk (Holter- en Lokerenk) in noordelijke richting.

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van ruim 500 meter (oostelijk). De dichtstbij gelegen erven betreffen overwegend ‘woonerven’ aan de Kwintenweg in oostelijke richting.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto liggend plangebied (Bron: Google Maps)

In de huidige situatie is het perceel in gebruik ten behoeve van een gemengd veehouderijbedrijf, bestaande uit een melkveetak en vleesvarkentak. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, waarbij de bedrijfswoning op nummer 8 (de noordoostelijke bedrijfswoning) in gebruik is als woning met inwoning. Verder bestaat de bebouwing uit een werktuigenloods, een varkensschuur, melkvee- en jongveestellingen en opslagruimten. Tevens bevinden zich in het zuidelijke gedeelte een mestloos en meerdere sleufsilo's. De stallen en loodsen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 4.209 m². In afbeelding 2.2 is een straatbeeld opgenomen van het plangebied.



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto van het plangebied (Bron: Google Streetview, mei 2023)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Het planvoornemen voorziet in een herinrichting van het agrarische bedrijfsterrein op basis van deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV). Dit aangezien er een onvoldoende aanwezig toekomstperspectief is om de bedrijfsactiviteiten van de veehouderij voort te zetten. Een hoop van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen heeft na beëindiging van het bedrijf geen functie meer en komen daarom in aanmerking voor sloop. De bijbehorende gronden blijven in eigendom en de bedrijfsactiviteit zal worden omgezet naar akkerbouw. De bedoeling is gras-, mais- en graangewassen te verbouwen en te verwerken tot (veredelde) diervoeding. Het afzetgebied zal de regio betreffen.

Ten behoeve van de beoogde activiteiten blijven de mestsilo en de sleufsilos behouden. De mestsilo voorziet in het voldoende voorhanden hebben van drijfmest ten behoeve van bemesting van de graslanden. De aanwezige sleufsilos blijven behouden voor opslag van bewerkte voederproducten en de oogst. De loodsen en stallen die hun functie verliezen vanwege de bedrijfswijziging worden gesloopt. In totaal wordt er voor 4.209 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesaneerd.

Met toepassing van het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' wordt de te slopen oppervlakte ingezet voor een drietal nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zijn er reeds 2 woningen aanwezig, die 'bij recht' één bijbehorend bouwwerk van 150 m² mogen hebben. Deze 300 m² wordt niet meegerekend in de in te brengen slooppoppervlakte. Op basis van de bovenstaande ontwikkelingen is er sprake van een overschot aan sloopmeters. Onderstaande tabel geeft dit weer.

Stap / Ontwikkeling	Inzet sloopmeters (m ²)	Resterend saldo (m ²)	Toelichting
Totale slooppoppervlakte beschikbaar	-	-	Startpunt 4.209 m ²
Omzetting inwoonsituatie Kwintenweg 8 → 2 woningen	-300	3.909	Voor deze functiewijziging is 300 m ² nodig
Toevoegen rood-voor-rood woning (na sloop landschapsontsierende bebouwing)	-1.000	2.909	Voor bouwmogelijkheid nieuwe woning
Nieuw te bouwen loods (1.500 m ²) t.b.v. bedrijfsactiviteiten	-2.000	909	Inzet 2.000 m ² sloopmeters
Correctie: 2 bestaande woningen, recht op 150 m ² bijgebouw per woning (2 × 150 m ²)	-300	609	Deze 300 m ² wordt niet meegerekend in de in te brengen slooppoppervlakte
Totaal			609 m²

Het overschot bedraagt 609 m². Deze oppervlakte zal niet worden ingezet voor ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Deze worden daarom geregistreerd op basis van de 'sloopmeter registratie regeling' van de gemeente Rijssen-Holten.

De gemeente vraagt voor het meewerken aan het voornemen een adequate landschappelijke inpassing. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, dat is opgenomen in bijlage 1 van deze motivering. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee de gewenste uitstraling van de te realiseren bebouwing is weergegeven. De uitvoering van het landschapsplan is vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Nieuw te realiseren bouwwerken dienen daarnaast te voldoen aan de gestelde beeldkwaliteitseisen. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het landschapsplan opgenomen. Hieronder wordt nader ingegaan op de landschapsmaatregelen ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 3.1 Erfinrichting plangebied (Bron: N+L Landschap)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Parkeerkencijfers 2024 – basis voor parkeernormering’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de verkeersgeneratie wordt bij deze publicatie aangesloten.

Voor de parkeercijfers wordt aangesloten de parkeernormennota ‘Nota Parkeernormen 2018’ van de gemeente Rijssen-Holten. In deze nota wordt gebruikt gemaakt van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW (inmiddels vervangen door publicatie 381, december 2018). In de ‘Nota parkeernormen 2018’ wordt, om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, voor de gehele gemeente uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, namelijk ‘matig stedelijk’. Qua stedelijkheidszone wordt uitgegaan van drie stedelijkheidszones, te weten centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, waarbij voor centrum de norm voor wonen op 1,0 is gesteld en voor het buitengebied de norm voor wonen inclusief het parkeren voor bezoekers op eigen terrein wordt geregeld en daarmee niet openbaar hoeft te zijn. De kencijfers van het CROW bestaan verder uit een minimum en een maximum. In de ‘Nota

parkeernormen 2018' wordt van het gemiddelde uitgegaan. Afronding op gehele parkeerplaatsen vindt plaats in de laatste berekeningsfase (vaststellen definitieve parkeereis). Cijfers < 0,5 worden naar beneden afgerond en cijfers ≥ 0,5 naar boven.

Situatie plangebied

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie:
 - Koop, huis, twee-onder-één-kap (2x);
 - Koop, huis, vrijstaand (2x);
 - Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf);
- Verstedelijkingsgraad: 'matig stedelijk';
- Stedelijke zone: 'buitengebied';

Op basis van bovenstaande uitgangspunten worden de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie als volgt berekend:

Parkeren			
Functie	Norm per woning/ per 100 m ² bvo	Aantal woningen/ m ² bvo	Totaal
Koop, huis, twee-onder-één-kap (2x)	1,9	2	3,8
Koop, huis, vrijstaand (2x)	2,1	2	4,2
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,05	1.500	15,75
Totaal			24 (afgerond)
Verkeersgeneratie			
Functie	Norm per woning/ per 100 m ² bvo	Aantal woningen/ m ² bvo	Totaal
Koop, huis, twee-onder-één-kap (2x)	7,8	2	15,6
Koop, huis, vrijstaand (2x)	8,2	2	16,4
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	4,8	1.500	72
Totaal			104

De parkeerbehoefte bedraagt in voorliggend geval afgerond 24 parkeerplaatsen. De woningen hebben in de gewenste situatie elk een eigen terrein waar eenvoudig drie auto's kunnen parkeren. Voor de bedrijfsactiviteiten wordt opgemerkt dat verwacht wordt dat de parkeerbehoefte in de praktijk (veel) lager zal uitvallen dan de genoemde 16 parkeerplaatsen, aangezien het bedrijf wordt uitgeoefend door de eigenaar van het perceel. Voor de bedrijfsactiviteiten is met name sprake van behoefte aan ruimte voor het stallen van werktuigen en voertuigen. Rondom de loods van het akkerbouwbedrijf wordt voorzien in voldoende erfverharding om de voertuigen te kunnen stallen. Gelet op de beschikbare ruimte kan daarom redelijkerwijs worden verwacht dat eenvoudig op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

De verwachte verkeersgeneratie bedraagt 104 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze wordt via drie in- en uitritten ontsloten op de Kwintenweg. Gelet op de inrichting van deze weg wordt aangenomen dat deze van ruim voldoende capaciteit is om deze verkeersbewegingen eenvoudig en veilig te verwerken. Ook wordt opgemerkt dat de verandering in de verkeerssituatie in de praktijk wordt veroorzaakt door de toevoeging van één extra woning en een wijziging in de bedrijfsactiviteiten (van een veehouderij naar een akkerbouwbedrijf). In de praktijk zal het effect op de verkeerssituatie daarom nagenoeg verwaarloosbaar zijn.

3.2.3 Conclusie

Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect ‘cultureel erfgoed en werelderfgoed’ zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De overige onderwerpen zijn voor het plangebied niet relevant.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

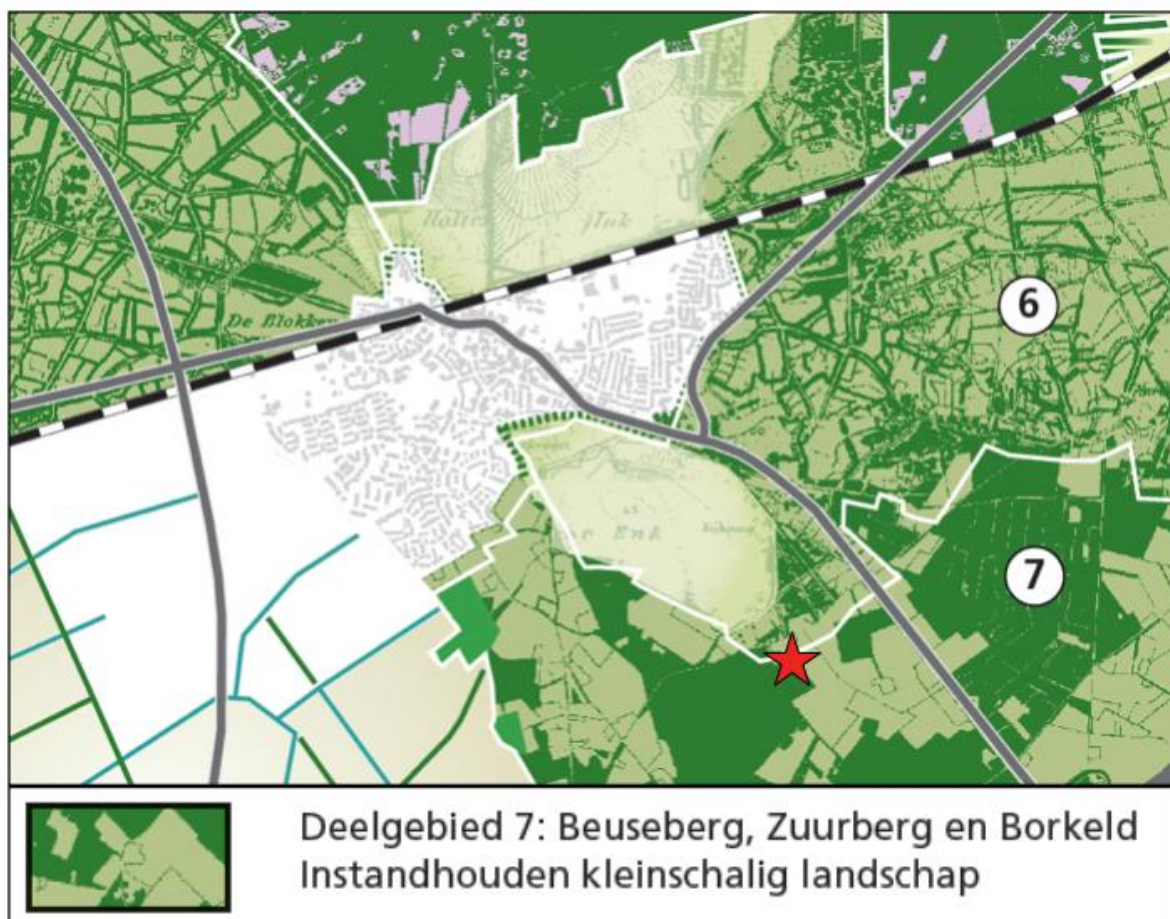
Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van de omzetting van een veehouderij naar een woonperceel waar tevens bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Planologisch is er sprake van de toevoeging van 2 wooneenheden,

waarbij 1 woning (150 m²) nieuw wordt gebouwd. Tevens wordt er een loods gebouwd van 1.500 m², waar er voor ruim 4.200 m² wordt gesloopt. Het verhard oppervlak neemt daardoor af met ca. 2.700 m². Al met al wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke waarden

4.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsontwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 7 ‘Beuseberg, Zuurberg en Borkeld’. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van dit deelgebied van het LOP opgenomen waarin het plangebied met de rode ster is aangegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

4.3.1.2 Deelgebied 7: Beuseberg, Zuurberg en Borkeld

In dit deelgebied staat behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en behoud van de aanwezige grondgebonden landbouw centraal. De opgaven voor het deelgebied Beuseberg, Zuurberg en Borkeld zijn:

- behoud en beleefbaar maken van stijlranden;
- verscherpen van het ruimtelijk contrast op de overgang naar het naastgelegen open gebied;
- vergroten van de mogelijkheden voor extensief recreatief medegebruik;
- aandacht voor landschappelijke inpassing van bestaande recreatieterreinen;
- afgewogen ruimte bieden aan nieuwe recreatie ontwikkelingen;
- behoud van onverharde wegen en holle wegen;
- behoud van historische boerderijen en erven.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

De uitgangspunten zoals verwoord in het LOP, behorende bij deelgebied 7, zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Op deze manier ontstaat een ruimtelijke ontwikkeling die op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap en aansluit bij de gebiedskenmerken van het bijbehorende landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter versterkt en het initiatief wordt in overeenstemming gebracht met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.2 Conclusie

Het plan houdt in voldoende mate rekening met de ter plaatse aanwezig landschappelijke waarden.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijks (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);



- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

Voorliggend plan betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor dit initiatief.

In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de instructieregels van het Rijk en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.



5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

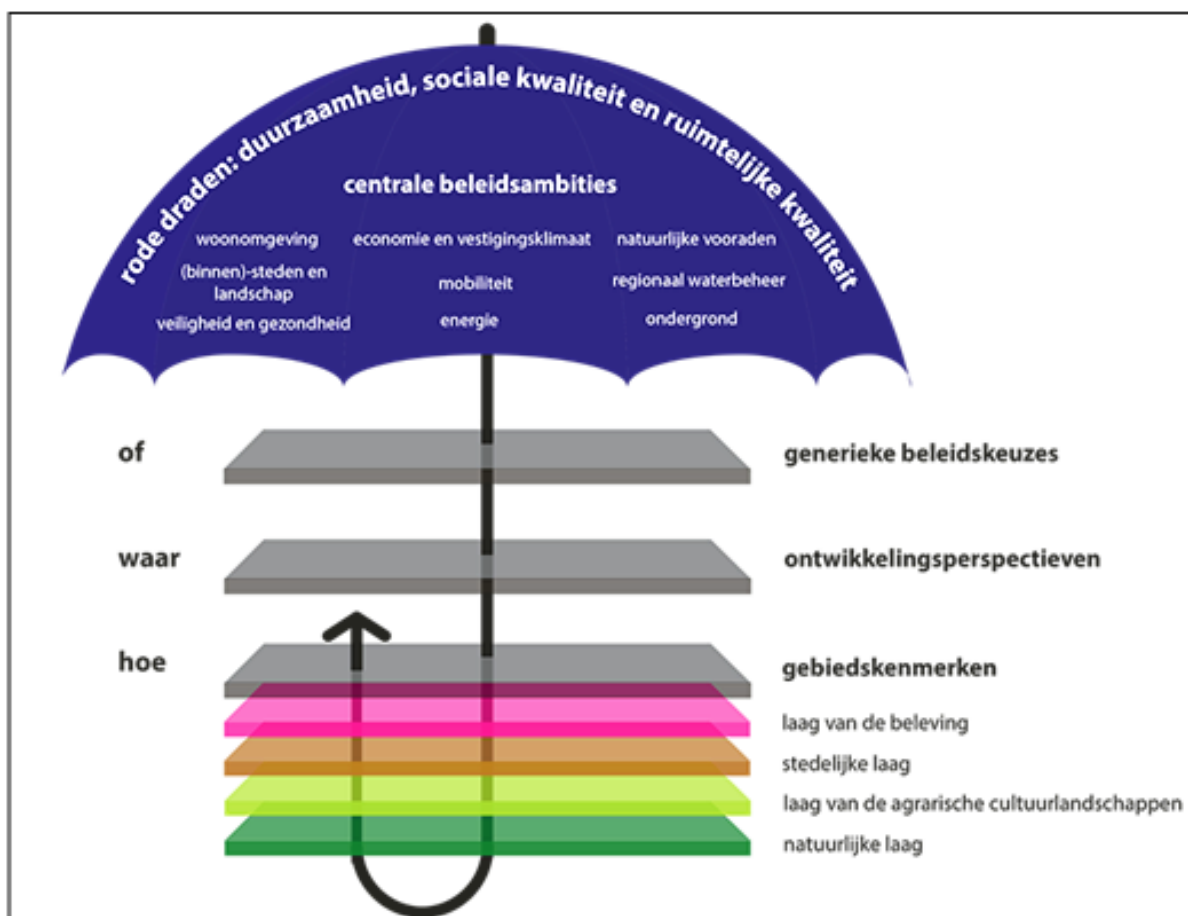
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.



5.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7, 4.8 en 4.9 (ruimtelijke kwaliteit) en artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) relevant. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwde gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
 - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
 - b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Ter plaatse van het plangebied wordt voor 4.209 m² aan agrarisch gebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats komt één compensatiewoning en wordt één nieuwe loods gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een forse vermindering van het bebouwd oppervlak. Het gehele perceel wordt daarnaast landschappelijk ingepast aan de hand van de geldende gebiedskenmerken. Daarmee is er sprake van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit, lid 1)

Lid 1:

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a) het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b) wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c) inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, lid 1)

Lid 1:

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.7, 4.8, 4.9 en 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Rijssen-Holten. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 4.209 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- verwijderen van kuilvoerplaten;
- beëindiging van een veehouderijtak;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 4), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

5.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte voor een mix van functies, waaronder wonen. Het plangebied wordt al gebruikt voor reguliere bewoning in twee bedrijfswoningen, waarbij in één bedrijfswoning een inwoonsituatie aanwezig is. Met deze ontwikkeling wordt één woning toegevoegd. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden voortgezet in de vorm van een akkerbouwbedrijf. Deze activiteiten zijn goed verenigbaar met de doelstellingen uit het ontwikkelingsperspectief. De ruimtelijke kwaliteit wordt ten slotte versterkt door het perceel landschappelijk in te passen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

5.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘stedelijke laag’ is buiten beschouwing gelaten, aangezien het plangebied ten aanzien van deze laag geen bijzondere kenmerken heeft.

De ‘Natuurlijke laag’

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Stuwwallen’. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”.



Afbeelding 5.3 Uitsnede ‘natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke

functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

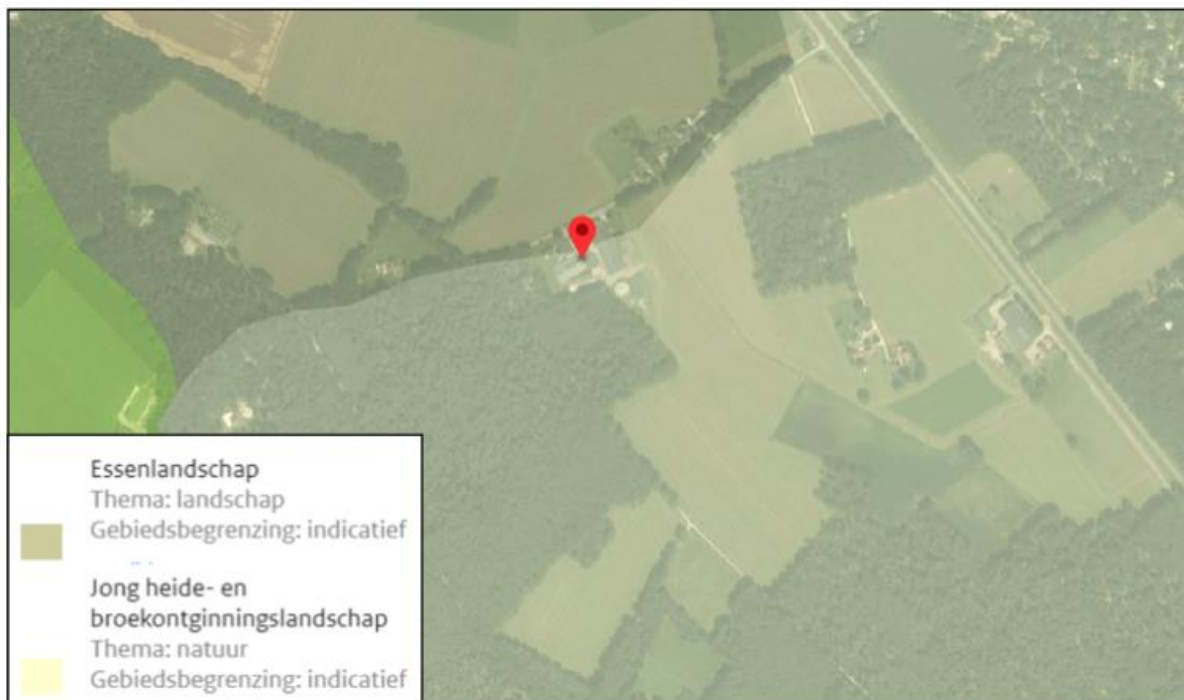
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Het plangebied heeft een verbindende functie tussen het stuwwallenlandschap en het kampenlandschap. De hoogteverschillen die kenmerkend zijn voor het stuwwallenlandschap zijn niet (meer) waarneembaar ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsbesluit besloten ontwikkeling.

De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Essenlandschap’ en ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. Afbeelding 5.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”.



Afbeelding 5.4 Uitsnede ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

‘Jonge heide- en ontginningslandschap’

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

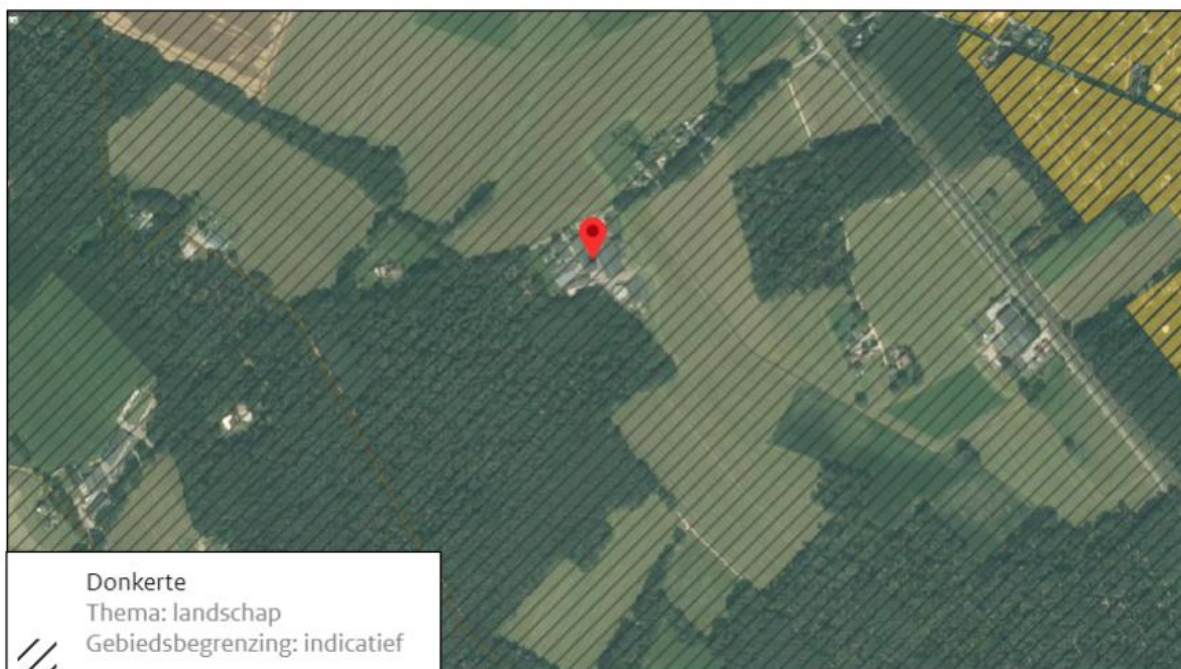
Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het plangebied bevindt zich in het oude hoevenlandschap. Het slopen van ontsierende bebouwing en de te treffen landschapsmaatregelen dragen bij aan de kenmerkende structuren voor dit landschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het ruimtelijke kwaliteitsplan in bijlage 1. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

Laag van de beleving

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype “Donkerte”. In afbeelding 5.5 is dat weergegeven.



Afbeelding 5.5 Uitsnede ‘Laag van de beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is van een onevenredige toename van het lichtniveau ter plaatse geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de "Laag van de beleving".

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

5.3.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'

5.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten kent een plantermijn van ongeveer 10 jaar, tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

De structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot de structuurvisie Rijssen-Holten geleid. Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

5.3.1.2 Ambitie en thema's

De ambitie van de gemeente Rijssen-Holten is om haar bovenlokale functie te behouden en vervolgens een kwaliteitsslag te maken. De gemeente wil haar bovenlokale functie voor zichzelf en de omgeving behouden en uitbreiden omdat dat belangrijk is voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de gemeente. De inwoners dienen ook trots te zijn op hun gemeente, daarvoor wil de gemeente haar identiteit en samenhang uitbouwen en versterken. Het benutten van gelaagdheid, de economische transformatie, de nadruk op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid staan centraal.

5.3.1.3 Projectprogramma's: Buitengebied

De structuurvisie onderscheidt in totaal 13 projectprogramma's. In dit geval is het projectprogramma voor het buitengebied van belang.

Projectprogramma 13: Buitengebied



Het buitengebied bestaat uit een agrarisch gebied in de lager gelegen delen en natuur in de hoger gelegen delen. Het buitengebied biedt naast aan de agrarische sector en natuur ook ruimte aan wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme.

Huidige ontwikkelpunten:

- Economische dynamiek in stand houden om een leefbaar landelijk gebied te ontwikkelen. Verschillende functies de ruimte bieden voor een goed toekomstperspectief;
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) van het buitengebied;
- Toekomstbestendigheid, aandacht voor ecologische duurzaamheid, economische duurzaamheid en sociale duurzaamheid;
- Actualisatie recreatienota;
- Uitbreiden van recreatie en toerisme en een kwaliteitsverbetering hiervan;
- Nieuw Rood-voor-Rood-beleid.

5.3.1.4 Landelijk gebied, groen en water

Het landelijk gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit. De landbouw is een belangrijke gebruiker van de groene ruimte. Het westelijk deel van de gemeente heeft vooral een landbouwkundig gebruik. Een deel ervan is aangewezen als zogenaamd Landbouwontwikkelingsgebied waar ontwikkelingsruimte is voor de intensieve veehouderij. Naast landbouw zijn er ook belangrijke andere gebruikersvormen. Natuur en landschap zijn daarbij allereerst van belang. Er is sprake van hoogwaardige natuur in het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. Daarnaast dragen ook de enken bij Holten, het open gebied ten westen van Rijssen, de bossen ten zuiden van Rijssen en de Regge bij aan de kwaliteit van natuur en landschap. Recreatie en toerisme zijn van oudsher bij Holten van groot belang. Ook voor Rijssen neemt het belang hiervan toe. In het buitengebied zijn daarnaast diverse andere functies te vinden.

In het landelijk gebied blijven daarnaast Rood voor Rood-ontwikkelingen mogelijk. Onder voorwaarden zoals beschreven in de Rood voor Rood-regeling (zie paragraaf 5.3.2 en 5.3.3), is het toegestaan om woningen toe te voegen in het landelijk gebied.

5.3.1.5 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de beëindiging van een veehouderij. Na beëindiging van deze activiteit zal het bedrijf verder gaan als akkerbouwbedrijf. De overbodige stallen en loodsen zullen worden gesloopt. Met het voornemen wordt toekomstbestendige bedrijfsfunctie gevonden en wordt een passende vervolgfunctie gevonden voor de woningen. Tevens vindt er een kwaliteitsimpuls plaats vanwege de sloop van de landschapsontsierende gebouwen en een adequate landschappelijke inpassing van het perceel. Ook draagt het voornemen bij aan de sociaaleconomische vitaliteit van het landelijk gebied. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

5.3.2 Kadernota landelijk gebied

5.3.2.1 Algemeen

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden de ruimtelijke beleidskaders beschreven die fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het omgevingsplan geregeld zijn. In december 2024 is nieuw beleid vastgesteld: het beleidsstuk ‘Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied’. Hiermee is de aanvulling op de kadernota (2015) komen te vervallen. Allereerst wordt hierna op de kadernota ingegaan, specifiek op de ambitie ten aanzien van het thema recreatie.



5.3.2.2 Thema: ‘Wonen’

Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten telt drie officiële kernen: de stad Rijssen en de dorpen Holten en Dijkerhoek. Naast de drie kernen zijn er vele gehuchten en buurtschappen. De meeste daarvan hebben hun oorsprong in de gemeente Holten. Daarbij gaat het om Espelo, Beuseberg, Neerdorp, Borkeld, Look, Holterberg, Holterbroek en Ligtenberg.

De bebouwing in het buitengebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing aan kronkelende wegen. Rondom de buurtschappen Holterbroek en Borkeld is er sprake van een open landschap met een blokvormige verkaveling. De woningen en (agrarische) bedrijven liggen als blokken in het landschap. De bossen van de Holterberg en Rijsserberg zijn bijzondere woongebieden. De woningen staan in een groene, parkachtige omgeving. In het landelijk gebied is de havezate De Oosterhof gelegen.

Trends

Tegenwoordig willen veel mensen de drukte van alle dag ontvluchten en ‘buiten wonen’. Ook het hobbymatig kunnen uitoefenen van agrarische activiteiten speelt daarbij een rol. Het aantal burgerwoningen in het buitengebied zal de komende jaren toenemen. Dit is niet het gevolg van nieuwbouw in het buitengebied, maar vooral het gevolg van het feit dat (voornamelijk de kleinere) agrarische bedrijven de bedrijfsvoering beëindigen en de bedrijfswoningen vervolgens als burgerwoning in gebruik nemen.

Wonen in het buitengebied biedt bij uitstek de mogelijkheden tot het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten. Van deze mogelijkheden wordt ook in het landelijk gebied van Rijssen-Holten gebruik gemaakt. Beleid als ‘Rood voor Rood’ en beleid over vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) stimuleert de mogelijkheden om in het buitengebied te wonen. Het is te verwachten dat deze trend de komende jaren gaat doorzetten.

5.3.2.3 Toetsing

In voorliggend geval wordt een planologisch recht op twee extra woningen verkregen door deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden voor inwoning en nieuwe rood-voor-rood woningen. Het voornemen sluit aan op de toenemende vraag naar woningen in het buitengebied. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het gemeentelijk Rood voor Rood beleid voor inwoonsituaties (zie paragraaf 5.3.3). De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het op een verantwoordelijke wijze landschappelijk inpassen van het geheel in de omgeving. Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder van het planologisch toevoegen van een extra woning. Hiervoor wordt verwezen naar de komende hoofdstukken, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gezien het voorgenoemde wordt gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de ‘Kadernota Landelijk Gebied’.

5.3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten 2024

5.3.3.1 Algemeen

Op 20 maart 2022 is het beleid ‘Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten 2022’ vastgesteld. In januari 2024 is dit beleid geactualiseerd. Het doel van dit beleidsstuk is het komen tot een actueel en toekomstbestendig beleid, waar ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied via ‘rood-voor-rood’, vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar buitengebied van de gemeente.

Hierna zijn de voor dit project van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten ten aanzien van ‘rood-voor-rood’ en ‘vrijkomende agrarische bebouwing’ beschreven en wordt hieraan, in de cursieve tekst, getoetst.



5.3.3.2 Rood voor rood: Algemene voorwaarden voor deelname

Uitgangspunt voor deelname aan de rood-voor-rood regeling blijft de sloop van landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Rijssen-Holten. Dit kunnen buiten gebruik gestelde (agrarische) bedrijfsgebouwen, torensilos, dan wel andere solitaire (bedrijfs)bebouwing in het buitengebied zijn. De minimale sloopverplichting is afhankelijk van de gewenste ontwikkeling.

Toepassing van het rood-voor-rood beleid is volgens het 'ja, mits'-principe toegestaan in bijna het gehele buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, uitzonderingen zijn:

- De deelgebieden 3 en 4 van het Landschapsontwikkelingsplan. Slopen in deze gebieden is wel mogelijk, maar de sloopmeters zullen dan elders ingezet moeten worden;
- Een locatie die gelegen is binnen een straal van 250 meter van een actief intensief agrarisch bedrijf of 100m van een actief grondgebonden agrarisch bedrijf is in principe uitgesloten voor de toepassing van compensatiekavels. Tenzij er zich al andere gevoelige functies dichterbij het actieve agrarische bedrijf bevinden. Slopen op deze locaties is wel mogelijk, maar de meters zullen elders ingezet moeten worden;
- De gebieden die in het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten vallen onder de basisfunctielaag 'natuurlandschap', vanwege het belang en behoud van de natuurlijke functie in deze gebieden. In deze gebieden zijn in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk vanwege het belang en behoud van de natuurlijke functie;
- De gebieden die zijn gelegen in de zonering 'reliëf' (enken) uit het omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten of in het Landschapsontwikkelingsplan als zodanig zijn bedoeld.

Wanneer een locatie eenmaal deelgenomen heeft aan een rood-voor-rood project is deze locatie uitgesloten voor toekomstige rood-voor-rood projecten. In principe komt een locatie dus slechts eenmaal in aanmerking voor toepassing van rood-voor-rood.

Het plangebied ligt in deelgebied 7 van het Landschapsontwikkelingsplan; hier is in paragraaf 4.3 nader op ingegaan. Het plangebied bevindt zich verder niet binnen een straal 250 meter van een actief intensief agrarisch bedrijf of 100 meter van een actief grondgebonden agrarisch bedrijf, zie hiervoor ook paragraaf 8.4. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de zonering 'natuurlandschap' en/of 'reliëf' uit het omgevingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Het plangebied voldoet daarmee aan de algemene voorwaarden voor deelname aan de Rood-voor-Rood regeling van de gemeente Rijssen-Holten.

5.3.3.3 Vrijkomende agrarische bebouwing

De gemeente Rijssen-Holten heeft sinds 2015 gemeentelijk beleid opgesteld voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: vab). De verwachting is dat het aantal vab-locaties zal toenemen de komende jaren. Het aantal agrarische bedrijven loopt namelijk nog steeds terug. Door meer mogelijkheden te bieden voor deze vab-locaties wordt de leefbaarheid, vitaliteit van het buitengebied en de lokale economie gestimuleerd. Ook wordt leegstand en verpaupering voorkomen.

5.3.3.4 Sloop van landschapsontsierende bebouwing

De gemeente Rijssen-Holten heeft algemene en specifieke uitgangspunten voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing beschreven. Hieronder wordt ingegaan op de uitgangspunten die specifiek gelden voor het planvoornemen.

Nieuwe woningen

Een manier om in het buitengebied een nieuwe woning te realiseren is middels de rood-voor-rood regeling. Belangrijk uitgangspunt hierbij blijft het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, hiervoor geldt in ieder geval een sloopverplichting van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden voor één woning en 1.500 m² voor elke woning meer dan één.



Van de te slopen 4.209 m² wordt 1.000 m² ingezet voor de te realiseren rood-voor-rood-woning. Het restant bedraagt 3.209 m².

Inwoonsituaties

In het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten zijn sinds jaar en dag inwoonsituaties aanwezig. Sommige van deze inwoonsituaties zijn kadastraal afgesplitst en sindsdien veelal als separate woning in gebruik, maar hebben niet de planologische rechten van een reguliere woning. Middels de rood-voor-rood regeling is het mogelijk om een dergelijke bestaande inwoonsituatie planologisch om te zetten naar een reguliere woning.

Ook hierbij is het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit een belangrijke voorwaarde. Hiervoor geldt in ieder geval een sloopverplichting van minimaal 300 m² aan landschapsontsierende bebouwing.

Voor het omzetten van een inwoonsituatie naar een reguliere woning geldt een sloopvoorwaarde van 300 m². Van de nog resterende 3.209 m² aan sloopmeters wordt 300 m² ingezet voor het omzetten van de inwoonsituatie aan de Kwintenberg 8. Het restant bedraagt 2.909 m².

Vab – sloop en nieuwbouw

Uitgangspunt van het vab-beleid is hergebruik van bestaande gebouwen. Echter in sommige situaties is sloop en nieuwbouw gewenst als onderdeel van het verhogen van ruimtelijke kwaliteit. Daarom gelden de volgende specifieke uitgangspunten:

- Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal 1.000 m². Indien meer vierkante meters gewenst zijn geldt er een saneringsregeling van 50%. Dit houdt in dat van alles wat bovenop de 1000 m² gesloopt wordt, 50% terug mag worden gebouwd;
- Bestaande bebouwing welke niet hergebruik wordt dient gesloopt te worden;
- De toegestane vierkante meters aan bebouwing voor de nieuwe bedrijfsfunctie wordt gebaseerd op de aanwezige legale (agrarische) bebouwing. Indien er wordt gesloopt en niet teruggebouwd wordt, worden deze vierkante meters bebouwing afgetrokken van het maximale toegestane oppervlakte;
- Ter compensatie om een gebouw voor vab te gebruiken wat minder dan 5 jaar in agrarisch gebruik geweest is, mag andere bebouwing op het perceel gesloopt worden;
- De investering die gedaan moet worden in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving kan ook gedeeltelijk gebruikt worden voor het opknappen van karakteristieke en/of monumentale bebouwing.
- Voor het realiseren van een VAB locatie > dan 1.000 m² geldt dat aangetoond moet worden middels een bedrijfsplan dat dit nodig/levensvatbaar is.

De te realiseren loods heeft een oppervlakte van 1.500 m². Dit is meer dan het maximum van 1.000 m² die op basis van het VAB-beleid wordt toegestaan. Na uitvoerig beraad en overleg is de wens meer restmeters in te zetten op het eigen erf ten behoeve van een loods van 1.500 m² om zo de bedrijfsactiviteiten op een levensvatbare wijze voort te kunnen zetten.

Het overgrote deel van het cultuurgrondareaal zal worden aangewend ten behoeve van gras- en maisteelt. Deze oogsten zullen worden verwerkt tot zogenaamde mengbalen. Mengbalen bestaan uit een mengsel van veelal gras en mais, maar ook toevoegingen als perspulp komen voor. Het product dient als veevoeder voor o.a. melkvee, vleesvee, varkens en schapen. De vraag naar mengbalen neemt de laatste jaren sterk toe. Zeker ook balen met meer dan 2 producten.

Voor het geoogste product gras en mais volstaat een sleufsilos. Het verwerkte/geperste product wordt in de nieuwe te bouwen loods opgeslagen. Het product wordt geoogst en verwerkt in de zomerperiode en is bedoeld voor veevoeding in de winterperiode. De opslagcapaciteit dient daarmee groot in omvang te zijn. Bij toevoegingen met bijproducten als bijv. bietenperspulp en bierbostel worden de toevoegingen veelal meteen verwerkt tot mengbalen. De bijproducten worden los gestort op de verwerkingslocatie. Hierdoor is er een grotere, bij voorkeur overdekte, verwerkingsruimte nodig.

*Navenant is er voor een gevarieerder aanbod meer opslagruimte nodig. De ruimtebehoefte is bepaald op 1.500 m². Hiervoor dient op basis van de uitgangspunten behorende bij het sloop en nieuwbouw beleid voor vab-locaties 1.000 m² + (500*2) = 2.000 m² te worden gesloopt.*

Het restant aan sloopmeters bedraagt 909 m². De 2 reeds aanwezige bedrijfswoning hebben daarnaast ook recht op één bijgebouw van 150 m². Deze 300 m² aan bebouwingsmogelijkheden wordt daarom van het totaal

gehaald, waarmee het restant aan sloopmeters 609 m² bedraagt. Dit zal worden geregistreerd in de sloopmeterregistratie.

5.3.3.5 Toetsing

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de geldende sloopverplichting voor het voornemen en dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de aanvulling Kadernota ‘Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied’.

5.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociaaleconomische vitaliteit van het landelijk gebied, alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door ontsierende bebouwing te slopen en aanvullend te investeren in het landschap.



HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

6.1.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

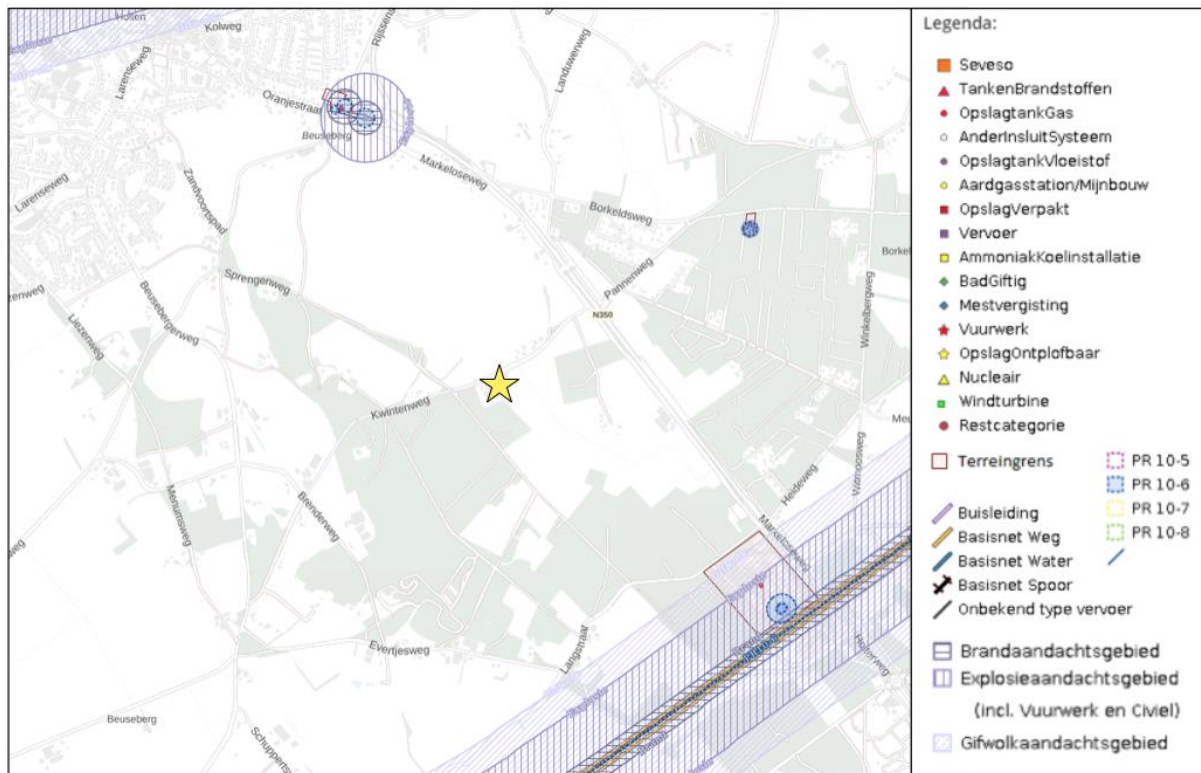
6.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een veilige woon- en leefomgeving voor haar inwoners, werknemers en bezoekers. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Op basis van het 'Externe veiligheidsbeleid Rijssen-Holten' is het uitgangspunt om geen nieuwe risicobronnen toe te voegen in verblijfsgebieden en geldt voor bestaande risicobronnen in verblijfsgebieden een standstillbeginsel/uitsterfbeleid. In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen kwetsbare objecten geïntroduceerd (wettelijk). Daarnaast is in de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen de introductie van beperkt kwetsbare objecten ongewenst.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de kaart 'Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten' van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten

risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van bovengenoemde kaart met betrekking tot het plangebied (gele ster) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede kaart veiligheidsinformatie (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied zich buiten de relevante aandachtsgebieden van nabijgelegen risicobronnen bevindt.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

7.1.4 Beleid Waterschap

In de Watervisie 2030 schetst het Waterschap Rijn en IJssel hoe zij wil werken aan de toekomst samen met andere overheden, bedrijven en kennisinstellingen. Water is daarbij het verbindende element in die samenwerking. De watervisie is dan ook in samenspraak met andere overheden, boeren, burgers, bedrijven en kennisinstellingen tot stand gekomen.

Centraal staat het werken aan een duurzame toekomst. In de watervisie wordt specifiek aandacht geschonken aan het rekening houden met extremere weersomstandigheden en het halen van energie en grondstoffen uit afvalwater, om aan een duurzame toekomst te kunnen werken.



In het Waterbeheerplan 2022-2027 onderschrijft het Waterschap Rijn en IJssel haar verantwoordelijkheden en wettelijk vastgelegde taken zoals zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater. Dit waterbeheerplan is een gezamenlijk product van de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wieden, Rijn en IJssel en Groot Salland.

Het waterbeheerplan gaat niet alleen over het werk van het Waterschap, maar ook over de verbinding die van daaruit gelegd wordt met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en naburige Duitse waterbeheerders.

7.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de watertoets is gebleken dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Het waterschap gaat daarmee in principe akkoord met het voornemen, aangezien het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hieronder worden de van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten benoemd. De uitkomst van de watertoets is opgenomen in bijlage 3.

Oppervlaktewater

Hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld agrarische bedrijven, industrieterreinen, tankstations, autobedrijven of sloperijen etc. Het waterschap zal in deze gevallen aanvullende voorzorgsmaatregelen adviseren om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

Vanwege de beëindiging van de veehouderij vindt er een forse afname plaats van bedrijfsactiviteiten die een verontreinigende werking op oppervlakte met zich mee kunnen brengen.

Grondwaterbeheer

We streven naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Nieuwe functies sluiten aan bij het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime. Hiermee willen we structurele overlast door te hoog grondwater voorkómen en verdroging door te laag grondwater tegengaan.

Om droogte in wijken en in de stad tegen te gaan is het van belang dat voldoende water in de bodem kan infiltreren en de grondwaterstand bij kan vullen. Op basis van de Klimateffectatlas is de gemiddeld laagste grondwaterstand in het plangebied 2 meter onder het maaiveld. Door het landschappelijk inpassen van het perceel, met bomen, struiken, bloemsoorten, gras en halfverharding, krijgt regenwater de mogelijkheid om ter plaatse te infiltreren in de bodem en wordt het grondwater door het jaar heen beter aangevuld (ten opzichte van afvoeren via de riolering). Hiermee vindt er een fikse verbetering plaats ten opzichte van de huidige situatie, waarin het plangebied grotendeels is verhard.

7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van de toevoeging van meerdere geluidgevoelige gebouwen. Hieronder wordt daarom nader ingegaan op de geluidhinder van omliggende wegen, spoorwegen, industrieterreinen en overige bedrijvigheid.



Geluid door wegen

In het omgevingsplan zijn nog geen geluids aandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied bevindt zich nabij de Kwintenweg. Dit betreft een weg in het buitengebied met een maximumsnelheid van 60 km/u. Het plangebied ligt daarmee binnen het aandachtsgebied van deze weg. Het betreft hier echter een weg die voornamelijk gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer; van zwaar vrachtverkeer is niet of nauwelijks sprake. Van ernstige geluidshinder afkomstig van deze weg is dan ook geen sprake. De geluidskaarten zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving, waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 8.1, tonen dit ook aan. De geluidbelasting bedraagt ter plaats van het plangebied tussen de 46 en 50 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Een akoestisch onderzoek naar het geluid van wegen is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 8.1: Geluid door wegen (Bron: Atlas Leefomgeving)

Geluid door spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar het geluid door spoorwegen kan dan ook achterwege blijven.

Geluid door industrieterreinen

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een industrieterrein met een geluidproductieplafond (gpp).

Geluid door overige bedrijfsactiviteiten

Naast de hierboven behandelde geluidsbronnen kan geluidhinder optreden door solitaire geluidbelastende activiteiten. Zowel het ruimtelijke spoor als het milieuspoor stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. In 2024 is er een nieuwe handreiking uitgebracht ‘Activiteiten en milieuzonering’. De nieuwe handreiking ‘Activiteiten en Milieuzonering’ is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zonereren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van artikel 5.69 en 5.93 uit het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid - en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Situatie plangebied

Bij milieuzonering spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

De bedrijfsactiviteiten die zullen worden uitgeoefend behoren bij die van een bedrijf tot en met milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt voor geluid. Voorliggende omgevingsplanwijziging voorziet niet in deze afstand, aangezien het bedrijfsperceel en het woonperceel aan elkaar grenzen. De afstand tussen de gevel van de loods en de gevel van de woningen binnen het plangebied bedraagt echter wel 30 meter. Tevens wordt opgemerkt dat de bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk op het achterliggende terrein worden uitgeoefend. In de loods is vooral sprake van opslag en onderhoud van materiaal. Dit betreft een activiteit die veelal goed past in een landelijke woonomgeving in het buitengebied. Gelet op het vorenstaande wordt op voorhand opgemerkt dat de bedrijfsfunctie geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.



Interne werking

In de nabijheid bevinden zich uitsluitend enkele agrarisch bedrijfsterreinen, waarvan de bedrijven aan de Markeloseweg 23 en de Markeloseweg 25/25a de dichtstbijzijnde bedrijven betreffen. Op deze terreinen is het toegestaan om een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen. Deze terreinen bevinden zich op respectievelijk 310 meter (Markeloseweg 23) en 420 meter (Markeloseweg 25/25a) van het plangebied. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van maximaal 30 meter voor geluid in het buitengebied/een rustige woonwijk. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Er is dan ook geen sprake van geluidhinder als gevolg van de activiteiten van deze bedrijven en omgekeerd worden deze bedrijven niet in hun bedrijfsmogelijkheden beperkt als gevolg van het voornemen.

8.1.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

8.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden nieuwe bodemgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt, aangezien er een woonfunctie aan een deel van de gronden wordt toegedeeld. De bodemkwaliteit is inzichtelijk gemaakt middels een verkennend bodem- en asbestonderzoek, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 4 van deze ruimtelijke motivering. Hieronder worden de resultaten nader beschreven.

Verkend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

- *Gehele locatie:* In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde.
- *Dieseltank:* In het bovengrondmengmonster BM10 zijn geen verhogingen aangetroffen.
- *Spoelplaats:* In het bovengrondmengmonster BM11 zijn geen verhogingen aangetroffen.
- *Opslag zuren:* In het bovengrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen ten opzichte van het referentiemonster.
- *Luchtwater en spuiwateropslag:* In het grondmengmonster zijn verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van het referentiemonster. Er kan geconcludeerd worden dat de luchtwater invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse. Aangezien voor deze parameters geen interventiewaarden bestaan en na beëindiging van de activiteiten snel een natuurlijk evenwicht wordt hersteld als gevolg van natuurlijke bodemprocessen worden sanerende handelingen in kader van de omgevingsplanwijziging niet noodzakelijk geacht.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

8.2.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Het gaat dan bijvoorbeeld om gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan, met:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen;
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

8.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, wordt geconcludeerd dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

8.4.2 Situatie plangebied

De meest nabijgelegen agrarische bedrijven bevinden zich op minimaal 310 meter afstand van het plangebied. Dit betreffen grondgebonden agrarische bedrijven waar planologisch geen landbouwhuisdieren met een geuremissie kunnen worden gehouden. Voor het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissie geldt een afstand van 50 meter. Deze wordt ruimschoots behaald. Daarom kan worden geconcludeerd dat er geen belemmering plaatsvindt van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Tevens wordt aangenomen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillinghinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

8.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op meer dan 1,8 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor. In voorliggend geval is van enige trillinghinder als gevolg van een spoorlijn dan ook geen sprake.

8.5.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect trillinghinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

8.6.2 Situatie plangebied

In dit geval wordt een intensieve veehouderij beëindigd en omgezet naar een reguliere woonfunctie en kleinschalig akkerbouwbedrijf, waarbij tevens één rood-voor-rood woning wordt gebouwd. Vanwege de beëindiging van de veehouderijtak is er sprake van een flinke verbetering op milieuaspecten als ‘geur’ en ‘luchtkwaliteit’. Dit brengt positieve (neven)effecten met zich mee op de gezondheid in en rondom het plangebied. Uit voorliggende motivering is tevens geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.7 Spuitzones gewasbescherming

8.7.1 Algemeen

Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen schimmels, insecten en andere plagen. Door de wind kunnen deze middelen in de omgeving worden verspreid. Dit heet drift. Drift van gewasbeschermingsmiddelen kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen regels in de wet die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van 50 meter tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Dit wordt een spuitzone genoemd. Als je verblijfsruimten zoals tuinen bij woningen, speelplaatsen of andere terreinen waar langdurig menselijk verblijf mogelijk is wil realiseren binnen die spuitzone, kan dit tot problemen leiden. Dit vanwege de mogelijke effecten van de gewas- en bestrijdingsmiddelen op de gezondheid en dus het woon- en leefklimaat.

8.7.2 Situatie plangebied

De agrarische gronden binnen het plangebied grenzen zowel aan de toe te delen woonfuncties binnen het plangebied als aan het bestaande woonperceel aan de Kwintenweg 5. In dit wijzigingsbesluit wordt ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen en de omliggende woningen daarom opgenomen dat het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen als verboden gebruik wordt aangemerkt.

8.7.3 Conclusie

Voorliggend wijzigingsbesluit houdt in voldoende mate rekening met de spuitzones behorende bij gewasbescherming.



HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het plangebied grenst aan het NNN. Het NNN kent geen schaduwwerking, wat betekent dat er geen sprake kan zijn van negatieve effecten van ontwikkelingen die buiten het NNN liggen. Er is in dit geval dan ook geen sprake van aantasting van de waarden van het NNN, gezien de ligging buiten het NNN.

9.1.3 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op circa 2,2 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied 'Borkeld'. Gelet op de onderlinge afstand en de aard van de ontwikkeling is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de ontwikkelfase (sloop en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. De volledige berekening is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.



Uit de Aeriusberekening van de beoogde situatie van dit project volgt dat er sprake is van stikstofdepositie, significant negatieve effecten kunnen niet worden uitgesloten. Er is sprake van een vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit onder de omgevingswet.

De vergunde situatie in het kader van de Wet natuurbescherming betreft 2891,9 kg NH³/jaar. Binnen de LBV regeling mag er 15% behouden blijven. Uit Aerius verschilberekeningen blijkt dat de nieuwe situatie 3,55% aan depositie benodigd heeft en daarmee voldoet aan de gestelde eisen. De omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit kan daarom worden verleend.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Vanwege de beoogde sloopactiviteiten, treden er mogelijk negatieve effecten op als gevolg van het voornemen. Om deze reden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6. Uit de quickscan is gebleken dat als gevolg van het slopen van de varkensstallen en garage mogelijk steenmarters of vleermuizen gedood en/of verblijfplaatsen van vleermuizen worden verstoord, beschadigd of vernield. Om vast te kunnen stellen of deze soorten negatief beïnvloed worden, dient de functie van het plangebied voor deze soorten vastgesteld te worden. Hiertoe is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd, die is opgenomen in bijlage 7 van deze motivering.

De soorten die zijn onderzocht betreffen vleermuizen, steenmarters, huismussen en steenuil. Uit het onderzoek is niet gebleken dat vleermuizen of steenmarter een verblijfplaats bezetten in de te slopen bebouwing. Ook is geen steenuil waargenomen in of nabij het onderzoeksgebied. Er zijn tijdens het onderzoek in het geheel geen steenuilen vastgesteld. Er nestelt geen steenuil in de te slopen bebouwing. Ten slotte is er geen huismus waargenomen in het onderzoeksgebied. Er nestelen geen huismussen in de te slopen bebouwing.

Er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de schuren te mogen slopen.

9.3 Conclusie

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat er een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit dient te worden aangevraagd bij de provincie Overijssel. Met deelname aan de LBV-regeling kan een deel van de overgebleven stikstofruimte (maximaal 15%) worden gebruikt voor de beoogde activiteiten. Dit zal ook worden vastgelegd in de te verlenen omgevingsvergunning. Vanwege de aanzienlijke afname van stikstofuitstoot, wordt verwacht dat kan worden voldaan aan het additionaliteitsvereiste.

Bovengenoemde vergunning volgt een eigen procedure. Dit is een separaat spoor naast de wijziging van het omgevingsplan waarvoor de gemeente Rijssen-Holten het bevoegd gezag is. Gelet op de kenmerken van het plan kunnen deze omgevingsvergunningen worden verleend en is er sprake van een uitvoerbaar plan voor wat betreft het aspect ‘natuur’.



HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

In dit geval geldt ter plaatse van het plangebied de functie/zone ‘archeologische verwachtingswaarde’. Voor gebieden met deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m². Met dit plan is daar geen sprake van. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk.

In dit geval gaat het niet om de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook liggen er in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten die door de ontwikkeling aangetast kunnen worden.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de beëindiging van een veehouderij die de bedrijfsactiviteiten zal voortzetten in de vorm van een kleinschalig akkerbouwbedrijf. Daarnaast wordt een bestaande inwoonsituatie omgezet naar twee zelfstandige wooneenheden. Ten slotte wordt er één extra woning en een nieuwe loods van 1.500 m² gebouwd. Gelet op de aard en omvang van het voornemen, waarbij het verhard oppervlak ter plaatse aanzienlijk afneemt, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 4 tot en met 11 dat dit wijzigingsbesluit geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De direct omwonende burens aan de Kwintenweg 8, Kwintenweg 3 en Kwintenweg 5 zijn op de hoogte van de plannen.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan zal door de gemeente aan de relevante overlegpartners voorgelegd worden.

13.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels voor activiteiten;

14.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een functieverandering van een veehouderij naar een woonperceel met bedrijfsactiviteiten aan de Kwintenberg 8 en 10 en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22q) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22q van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22q' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22q' gelezen worden.

14.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de ‘oude’ standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude

regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1.
 - a. Het Chw Veegplan buitengebied Rijssen-Holten (NL.IMRO.1742.BPB2023000-0401) is niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
 - b. Voor zover de begripsbepalingen en de wijze van meten van plannen op de locatie bedoeld in het derde lid afwijken van de bepalingen uit dit hoofdstuk, gaat dit hoofdstuk voor bij de uitleg van hoofdstuk 22o.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk. Als de regels uit afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Buitengebied Holten, Helhuizerweg 28-30, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1742.TAMB2024006--0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
4. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

14.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

14.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In het toepassingsbereik is in lid 5 daarom de volgende bepalingen opgenomen:

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

14.3 Verantwoording van de regels

In deze paragraaf wordt aangegeven welke functie zijn toegedeeld aan de locaties binnen het plangebied. Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels per functie is aansluiting gezocht bij het omgevingsplan “Chw Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten”.

Agrarisch – Landschap-gemengde functies

De gronden rondom de te bestaande en te realiseren bebouwing is voorzien van de functie ‘Agrarisch – Landschap-gemengde functies’. De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor tuin, erf, erfontsluiting en parkeervoorzieningen, hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen het hobbymatig houden van dieren, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf en ondergeschikt aan de onderliggende bestemming, het weiden van vee en landschappelijke inpassing. Ter plaatse is enkel de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

In de gebruiksregels is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten te gebruiken binnen 50 meter van (bedrijfs)woningen en NNN-gebieden, zoals bepaald en begrensd in de Omgevingsverordening Overijssel. Dit verbod geldt niet voor het gebruik van laagrisico stoffen (biologische teelt).

Bedrijf

De gronden die zullen worden gebruikt voor de loods, mestsilo en sleufsilo's zijn voorzien van de functie ‘Bedrijf’. Ook de bestaande bedrijfswoning aan de Kwintenweg 10 is voorzien van deze functie, met aanduiding ‘bedrijfswoning’. Binnen deze functie is één bedrijf tot en met milieucategorie 2 toegestaan, met de bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de beoordelingsregels is opgenomen dat bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd met een maximale bouw- en goothoogte van 14 en 6 meter. Het maximum oppervlak bedraagt 1.500 m², dit is exclusief kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestsilo's. De bestaande mestsilo is toegestaan, met een maximale oppervlakte van 300 m².

Wonen – RvR

De te realiseren compensatiewoning tussen de twee bestaande bedrijfswoningen is voorzien van de functie ‘Wonen – RvR’. De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in ten hoogste twee woningen met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeerplaatsen. In de beoordelingsregels zijn maatvoeringseisen voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Zo is bepaald dat per functie twee woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat deze uitsluitend twee-aan-één worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximum oppervlak van 150 m² per woning. Per perceel zijn maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Wonen – Twee-aan-een

Deze functie is opgenomen ter plaatse van het woonerf van de bedrijfswoning met inwoonsituatie aan de Kwintenweg 8. De gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in ten hoogste twee woningen met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. De beoordelingsregels voor het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken komen overeen met de functie ‘Wonen – RvR’.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 6 Quickscan ecologie

Bijlage 7 Nader ecologisch onderzoek diverse soorten

